

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:

STAREZ - SPORT, a.s.

se sídlem Křídlovická 911/34, 603 00 Brno

IČO: 269 32 211

DIČ: CZ26932211

plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

[REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4174
zastoupená panem Ladislavem Mackem, předsedou představenstva
(dále jen „pronajímatel“)

a

KOMETA GROUP, a.s.

se sídlem Křídlovická 911/34, 603 00 Brno

IČO: 262 96 195

DIČ: CZ26296195

bankovní spojení: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3781
zastoupená panem Liborem Zábranským, místopředsedou představenstva

email: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti:

p. č. 1410/12 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba občanského vybavení budova bez čísla popisného nebo evidenčního vše k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Stavba je přístavbou haly Rondo (p. č. 1410/1 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č. p. 911 objekt občanské vybavenosti na adrese Brno, ul. Křídlovická č.or. 34), pro niž byl vydán kolaudační souhlas dne 15. 9. 2010 pod č.j. 100072230/VILD/STU/002 sp.zn. STU011001394 Úřadem městské části Brno-střed, Odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem. V budově se nacházejí prostory (místnosti) určené k podnikání specifikované v čl. II bod 1 smlouvy. Ke dni 4. 8. 2011 byla rozhodnutím č.j. 110061570/VILD/STU/002 schválena změna užívání prostor na kancelářské prostory.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží stavby specifikované v bodě I.1 situované do ulice Křídlovická v Brně se všemi součástmi a příslušenstvím, a to místnosti č. 504 a 505 o výměře 45,6 m² a místnosti č. 508 a 509 o výměře 63 m², tedy prostory o celkové výměře 108,6 m² dle níže uvedené specifikace:

číslo	místnost	plocha, m2
504 2-071	NEBYTOVÝ PROSTOR	11,7
505 2-073	PŘEDSÍŇ	3,1
2-074	WC	1,5
2-075	NEBYTOVÝ PROSTOR	4,0
2-076	NEBYTOVÝ PROSTOR	4,0
2-077	NEBYTOVÝ PROSTOR	21,3
	celkem	33,9
508 2-079	NEBYTOVÝ PROSTOR	27,6
2-080	KOUPELNA	3,9
	celkem	31,5
509 2-081	NEBYTOVÝ PROSTOR	25,6
2-082	KOUPELNA ZTP	5,9
	celkem	31,5
Celkem		108,6

(dále také jen „prostory“ nebo „předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu a jeho členění je vymezen v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor Nájemci do nájmu.
4. Součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména právo:
- vstupu,
 - užívání společných prostor včetně jeho osvětlení,
 - užívání výtahu,
 - na umístění firemního a orientačního označení a reklamních zařízení na vlastní náklady a se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu;
 - Pronajímatel nezajišťuje vytápění předmětu nájmu, dodávku elektrické energie ani dodávku vody (vodné a stočné), a to s ohledem na skutečnost, že pronajímané nebytové prostory jsou připojeny na dodávky uvedených služeb pro celou halu Rondo, kdy Nájemcem na základě Nájemní smlouvy ze dne 23. 6. 2014 s účinností k 1. 7. 2014

„haly Rondo“ a oprávněným odběratelem těchto služeb včetně jejich dodávky do předmětu nájmu dle této smlouvy je KOMETA GROUP spolek. V objektu, v němž se pronajímané prostory nachází, jsou umístěny podružné měřiče pro dodávku energií. Vzhledem k tomu, že část nebytových prostor užívá Pronajímatel, Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že náklady na poskytované služby do prostor v přístavbě, tedy náklady na teplo, teplou a studenou vodu a elektrickou energii, ponese s účinností od 1. 7. 2014 v poměru 3/4 nákladů Pronajímatel a 1/4 nákladů Nájemce. Podmínky poskytování služeb v souvislosti s dodávkami energií do přístavby bude upraveno samostatnou smlouvou o poskytování služeb v souvislosti s dodávkami elektrické energie, tepelné energie a vody uzavřenou mezi Nájemcem, Pronajímatelem a KOMETA GROUP spolek.

5. Pronajímatel odevzdá věc nájemci nejpozději v den započetí nájmu. O předání a převzetí nebytového prostoru sepíše smluvní strany protokol, zejména o odečtu měřičů energií.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory vymezené v čl. II. bod 1. a 2. této smlouvy za účelem jejich využívání jako kancelářské prostory. Nájemce se zavazuje, že nebude nijak narušovat provoz ve zbývajících prostorách užívaných Pronajímatelem, zejména zajistí, že se v těchto místech nebude pohybovat mládež bez doprovodu dospělých nebo zaměstnanců Nájemce.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem prostor specifikovaný v bodě II.1a II.2 se sjednává na dobu neurčitou s účinností od **1. 7. 2014.**

V.

Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši **19.330,- Kč** (slovy: devatenáct tisíc tři sta třicet korun českých) + příslušné DPH dle platných právních předpisů měsíčně.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy k 5. dni každého měsíce kalendářního roku. Tato data jsou i data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňových dokladů se sjednává do 20. dne příslušného měsíce, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. V případě prodlení se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli za předmět nájmu sjednané nájemné a náklady za služby, budou-li poskytovány Pronajímatelem;
- b) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, oznámit pronajímateli řádně a včas vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jakož i na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (udržování čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání, malování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry apod.);
- e) provádět na svůj náklad drobné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav Nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) zajišťovat úklid předmětu nájmu a společných prostor v rozsahu dohodnutém s Pronajímatelem;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám pronajímatele nebo vlastníka, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a inventarizaci majetku Pronajímatele a vlastníka a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; oznámení nájemci bude učiněno alespoň s 3 denním předstihem;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila, pokud se strany nedohodnou jinak. O předání bude sepsán mezi nájemcem a pronajímatelem protokol, v němž bude uveden stav předávaných prostor. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení;
- j) dodržovat pravidla stanovená provozním a požárním řádem budovy,

2. Nájemce nemá právo:

- a) přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě;
- b) provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu,
- c) používat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

3. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat Nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit sjednanému účelu užívání;
- c) zajistit nerušené užívání věci po dobu nájmu;
- d) seznámit nájemce s provozním a požárním řádem objektu;
- e) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu;
- f) provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností Nájemci stanovených v této smlouvě;

4. Pronajímatel nenes odpovědnost za škodu způsobenou třetími osobami na vnitřním vybavení prostor ve vlastnictví Nájemce a na zásobách umístěných v pronajatých prostorách dle čl. II.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem končí:

- 1.1 písemnou dohodou smluvních stran;
- 1.2 písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v 3. měsíční výpovědní době.
- 1.3 Pronajímatel může písemně vypovědět nájem v 1. měsíční výpovědní době v následujících případech, jestliže

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ nebo, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

1.4 Nájemce může písemně vypovědět nájem v 1. měsíční výpovědní době v následujících případech, jestliže

- a) porušuje Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;

1.5 Odůvodněnou písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez výpovědní doby ze zákonných důvodů.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. To neplatí pro výpověď bez výpovědní doby.

2. Doručení druhé smluvní straně se rozumí doručení na adresu jejího sídla/místa podnikání uvedeného v příslušném registru (rejstříku), do něhož je smluvní strana zapsána nebo osobní převzetí potvrzené podpisem na kopii doručované listiny či plnohodnotnou formou elektronicky (např. na uvedenou el. adresu se zaručeným el. podpisem oprávněné osoby). Jinak se písemnost (zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb) považuje za doručenu třetím pracovním dnem od odeslání.

VIII.

Ujednání o změně věci a opravách

1. Změnu na předmětu nájmu (změnu věci), může Nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
2. Smluvní strany mohou uzavřít dohodu o změně věci, v níž vymezí její charakter, náklady, vzájemná práva a povinnosti a jejich vztah k ustanovením této smlouvy; dojde-li změnou k technickému zhodnocení věci (předmětu nájmu), upraví v dohodě příp. i právo odepisování technického zhodnocení věci Nájemcem a způsob odepisování, a případnou úhradu nákladů Nájemci pro případ skončení nájmu.
3. Stavební změnou věci se rozumí zejména modernizace, rekonstrukce a stavební úprava předmětu nájmu (jeho části). Za stavební změnu předmětu nájmu se zejména nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru, které je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.

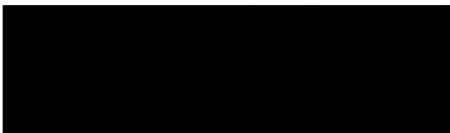
IX.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, přičemž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

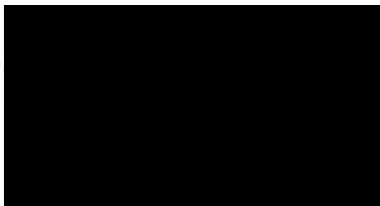
Přílohy:

Příloha č. 1 situační plán

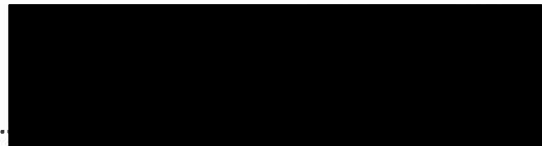
V Brně dne *30.6.2014*



za pronajímatele
STAREZ – SPORT, a.s.
Ladislav Macek, předseda představenstva



■ V Brně dne



.....
za nájemce
KOMETA GROUP, a.s.
Libor Zábranský, místopředseda
představenstva

